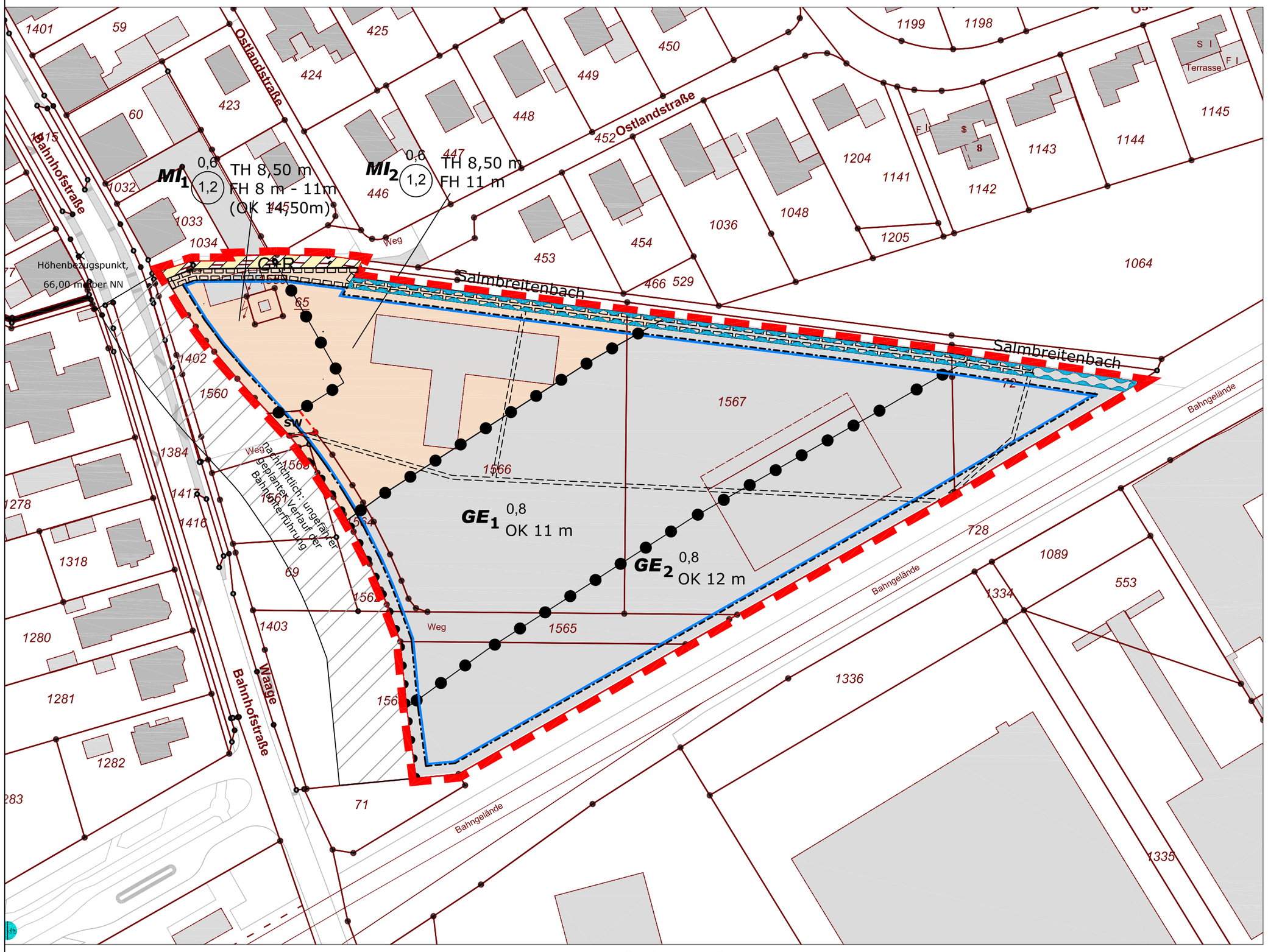
Anlage 3 zur Vorlage 150/2012

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- OK 12 m — maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt
- TH 6,50 m — maximal zulässige Traufhöhe über Höhenbezugspunkt
- FH 11 m — maximal zulässige Firsthöhe über Höhenbezugspunkt
- FH 8 m - 11 m (OK 14,50 m) — Firsthöhe über Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß. Wert in Klammern s. textliche Festsetzungen

3. Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- G+R — Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; Geh- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Darstellung breit bzw. schmal)
- SW — Umgrenzung von Flächen für Sammelwerbeanlagen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW S. 514)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863)

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gem. § 3 BauGB am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 124 "Ehemalige Molkerei, Appelhülsen" 1. Änderung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nottuln, den _____ _____

Der Bebauungsplan Nr. 124 "Ehemalige Molkerei, Appelhülsen" 1. Änderung ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Nottuln, den _____ _____

Hinweise

1. Bodendenkmäler
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.

2. Kampfmittel
Im östlichen Teil des Geltungsbereiches kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Hier ist vor Baumaßnahmen das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Altlasten
In Teilen des Geltungsbereichs ist der Boden mit PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet. Der kontaminierte Boden ist vor Beginn von Bauvorhaben nach den einschlägigen Vorschriften zu entsorgen (siehe Bodengutachten als Anlage der Begründung).

4. Belange des Umweltschutzes
Gemäß § 64 (1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (MI 1 und MI 2)
In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind gem. § 6 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen (dies gilt auch für Landmaschinen oder Baumaschinen) und Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen; alle übrigen Einzelhandelbetriebe sind unzulässig.

Alle anderen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE 1)
Im GE 1 sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen (dies gilt auch für Landmaschinen oder Baumaschinen); alle übrigen Einzelhandelbetriebe sind unzulässig.

Im GE 1 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Alle anderen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2)
Im GE 2 sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen (dies gilt auch für Landmaschinen oder Baumaschinen); alle übrigen Einzelhandelbetriebe sind unzulässig.

Im GE 2 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Alle anderen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

1.4 Abstandsklassen
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgt nach den Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007. Die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII unzulässig. Ausnahmsweise sind im GE 1 nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen ist.

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI unzulässig. Ausnahmsweise sind im GE 2 nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen ist.

2. Höhe baulicher Anlagen
Oberkante
Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude i. S. von § 2 Abs. 2 BauO NRW. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann im GE 1 und GE 2 bis zu sieben Metern sowie im MI 1 und MI 2 bis zu zwei Metern ausnahmsweise zugelassen werden. Im MI 1 dürfen Gebäudeteile in Ausnahmefällen eine Oberkante von bis zu 14,50 m erreichen, wenn sie

1. mehr als 5 m hinter die Baugrenze zurück treten und
2. maximal 25% der Grundfläche überdecken.

Die maximale Firsthöhe gilt für diese Gebäudeteile nicht. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Kanaldeckels vor dem Gebäude Bahnhofstraße 52 (66,00 m ü NN; siehe Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

Traufhöhe
Festgesetzt wird die Oberkante der Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern (Dachneigung bis 5°) kann die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Kanaldeckels vor dem Gebäude Bahnhofstraße 52 (66,00 m über NN; siehe Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

Firsthöhe
Festgesetzt wird die Oberkante des Firstes als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Kanaldeckels vor dem Gebäude Bahnhofstraße 52 (66,00 m über NN; siehe Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze zulässig.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Flächen, dle von der Bebauung frel zu halten slnd
Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen jeglicher Art (auch Einfriedungen und Befestigungen) unzulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen im Sinne der DIN 4109
In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen u.ä. im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V (nur GE_2, keine Betriebswohnungen zulässig)
Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 db

Lärmpegelbereich IV (nur GE_2)
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 db
Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 db

Lärmpegelbereich III (nur MI)
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 db
Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 db

Die der Planung zu Grunde liegende DIN-Vorschrift 4109 kann bei der Gemeinde Nottuln, Fachbereich 3 Bauen und Ordnung, Stiftsplatz 7/8 , 48301 Nottuln eingesehen werden.

4.2 Schallschutz von Schlafräumen
Im Bereich des Mischgebietes (MI) und des Gewerbegebietes (GE1) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ ist die Belüftung über die der Bahnlinie vollständig abgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Sammelhinweisschilder zulässig.

Je Nutzungseinheit sind maximal drei Werbeanlagen zulässig. Hinweise auf Sammelhinweisschildern zählen dabei nicht. Mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Werbeanlagen einer Nutzungseinheit dürfen nicht mehr als 50 % der jeweiligen Gebäudefrontbreite, jedoch maximal 20 m und nicht mehr als 2 m Höhe einnehmen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelhinweisschilder zulässig. Diese sind auf eine Ansichtsfläche von 6 m² begrenzt und dürfen eine Höhe von 10 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind nur in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Sammelwerbeanlage" (SW) zulässig.

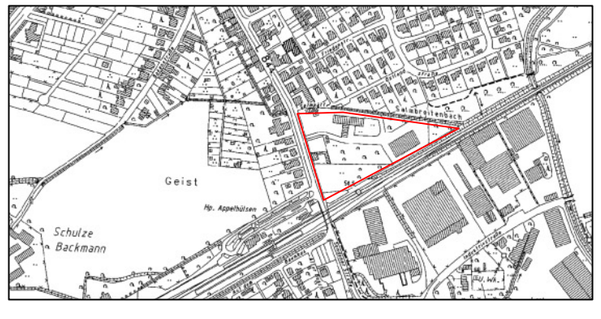
Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 124
"Ehemalige Molkerei, Appelhülsen"
1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



ohne Maßstab

Stand: September 2012 / Entwurf zum Satzungsbeschluss

bearbeitet durch: Maria Odenthal